

**PARLEMENT DE LA REGION
DE BRUXELLES-CAPITALE**

SESSION ORDINAIRE 2005-2006

8 NOVEMBRE 2005

PROPOSITION D'ORDONNANCE

**instaurant une allocation-loyer
sous forme de chèque**

(de M. Olivier de CLIPPELE et
Mme Marion LEMESRE)

RAPPORT

fait au nom de la Commission
du Logement et de la Rénovation urbaine

par Mmes Souad RAZZOUK (F) et
Céline FREMAULT (F)

Ont participé aux travaux de la commission :

Membres effectifs : M. Mohamed Azzouzi, Mme Michèle Carthé, M. Mohammadi Chahid, Mme Nadia El Yousfi, MM. Michel Colson, Olivier de Clippele, Vincent De Wolf, Mmes Michèle Hasquin-Nahum, Céline Fremault, MM. Bertin Mampaka Mankamba, Alain Daems, Erland Pison, Mme Carla Dejonghe, M. Fouad Ahidar.

Membres suppléants : Mme Fatiha Saïdi, M. Yves de Jonghe d'Ardoye d'Erp, Mmes Nathalie Gilson, Souad Razzouk, Dominique Braeckman, Céline Delforge, M. Jos Van Assche, Mme Brigitte De Pauw.

Autres membres : Mmes Danielle Caron, Marion Lemesre, MM. Emin Özkar, Joël Riguelle.

Voir :

Document du Parlement :

A-21/1 – S.O. 2004 : Proposition d'ordonnance.

**BRUSSEL'S
HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT**

GEWONE ZITTING 2005-2006

8 NOVEMBER 2005

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE

**tot de invoering van een woontoelage
in de vorm van een cheque**

(van de heer Olivier de CLIPPELE en
mevrouw Marion LEMESRE)

VERSLAG

uitgebracht namens de Commissie
voor de Huisvesting en Stadsvernieuwing

door mevrouw Souad RAZZOUK (F) en
mevrouw Céline FREMAULT (F)

Aan de werkzaamheden van de Commissie hebben deelgenomen :

Vaste leden : De heer Mohamed Azzouzi, mevr. Michèle Carthé, de heer Mohammadi Chahid, mevr. Nadia El Yousfi, de heren Michel Colson, Olivier de Clippele, Vincent De Wolf, mevr. Michèle Hasquin-Nahum, mevr. Céline Fremault, de heren Bertin Mampaka Mankamba, Alain Daems, Erland Pison, mevr. Carla Dejonghe, de heer Fouad Ahidar.

Plaatsvervangers : Mevr. Fatiha Saïdi, de heer Yves de Jonghe d'Ardoye d'Erp, mevr. Nathalie Gilson, mevr. Souad Razzouk, mevr. Dominique Braeckman, mevr. Céline Delforge, de heer Jos Van Assche, mevr. Brigitte De Pauw.

Andere leden : Mevr. Danielle Caron, mevr. Marion Lemesre, de heren Emin Özkar, Joël Riguelle.

Zie :

Stuk van de het Parlement :

A-21/1 – G.Z. 2004 : Voorstel van ordonnantie.

Table des matières

I.	Exposé introductif des coauteurs de la proposition (séance du 19 octobre 2004).....	3
II.	Discussion générale.....	4
	Suite de la discussion (séance du 8 novembre 2005).....	8
III.	Discussion des articles	17
IV.	Vote sur l'ensemble	18

Inhoudstafel

I.	Inleidende uiteenzetting van de mede-indieners van het voorstel (vergadering van 19 oktober 2004).....	3
II.	Algemene bespreking.....	4
	Vervolg van de bespreking (vergadering van 8 november 2005)	8
III.	Artikelsgewijze bespreking.....	17
IV.	Stemming over het geheel	18

1. Exposé introductif des coauteurs de la proposition (séance du 19 octobre 2004)

M. Olivier de Clippele remercie ses collègues de pouvoir commencer dès ce début de législature à exposer les tenants et les aboutissants de sa proposition.

Le sujet est très vaste, et la commission pourrait éventuellement procéder à des auditions.

Les raisons pour lesquelles le MR a déposé cette proposition sont au nombre de quatre :

- L'actuelle politique du logement social est discriminatoire : en effet, aujourd'hui celui qui a la chance de disposer d'un logement social bénéficie de 100 % d'aide, alors que celui qui, se trouvant dans les conditions du logement social, est demandeur d'un logement social mais n'en obtient pas, dispose de 0 % d'aide. Or, on sait qu'environ 40 % de la population bruxelloise se trouve dans les conditions du logement social. La commission pourrait éventuellement procéder à des auditions pour connaître la réalité de ce chiffre de 40 %.
- Le logement social est actuellement en pénurie de grands logements. Un chèque-logement pourrait permettre aux grandes familles de trouver à se loger immédiatement, sans qu'il soit nécessaire de construire de nouveaux logements.
- L'instauration d'un chèque-logement permettrait d'éviter les ghettos : en effet, grâce à ce chèque-logement, les bénéficiaires pourraient se fixer là où ils le souhaitent et non plus dans les grands ensembles comme actuellement.
- En ce qui concerne les propriétaires-bailleurs, l'allocation serait conditionnée à certains types de baux. Il est hors de question de délivrer des chèques-logement pour la location de taudis. Le droit au chèque-logement ferait donc naître des obligations triangulaires, à la fois dans le chef de la Région, dans le chef des locataires, mais également dans le chef du bailleur, qui devrait s'engager à respecter les normes du Code du logement.

L'orateur se dit ouvert à tout amendement concernant sa proposition.

Mme Marion Lemesre ajoute que cette proposition s'inscrit dans une politique sociale du logement, qui est un thème cher à Ecolo. Il s'agit d'une philosophie très porteuse, pour laquelle le groupe MR se déclare favorable. Le MR est également favorable à l'émancipation sociale des gens. Cette proposition vise à l'intégration, et non pas à la concentration de la pauvreté.

Un autre point positif à relever est que l'instauration d'un chèque-logement solutionnera beaucoup plus vite les pro-

I. Inleidende uiteenzetting van de mede-indieners van het voorstel (vergadering van 19 oktober 2004)

De heer Olivier de Clippele dankt zijn collega's dat hij van bij het begin van de zittingsperiode van wal mag steken met een uiteenzetting van zijn voorstel.

Het onderwerp is zeer uitgebreid en de commissie zou eventueel hoorzittingen kunnen organiseren.

Er zijn vier redenen waarom de MR dit voorstel heeft ingediend, te weten :

- het huidige socialehuisvestingsbeleid is discriminerend : wie nu immers het geluk heeft over een sociale woning te beschikken krijgt 100 % steun terwijl iemand die aan de voorwaarden voor het verkrijgen van een sociale woning voldoet en een aanvraag heeft gedaan maar er geen krijgt, geen steun krijgt. Zoals bekend voldoet ongeveer 40 % van de Brusselse bevolking aan de voorwaarden. De commissie zou eventueel hoorzittingen kunnen organiseren om te weten of dit cijfer klopt.
- In de sociale huisvesting is er thans een tekort aan grote woningen. Een wooncheque zou grote gezinnen in staat kunnen stellen om meteen een woning te vinden zonder dat er nieuwe woningen moeten worden gebouwd.
- Met de invoering van een wooncheque zouden de ghetto's kunnen worden vermeden : immers, dankzij die cheques zouden vele gerechtigden zich metterwoon kunnen vestigen waar zij willen en niet in de grote gebouwen zoals nu.
- Wat de eigenaars-verhuurders betreft zou de toelage worden beperkt tot bepaalde soorten huurovereenkomsten. Er is geen sprake van om wooncheques te geven voor het verhuren van krotten. Het recht op de wooncheque zou dus driehoeksverplichtingen opleveren voor het Gewest, de huurders maar ook de verhuurder die zou moeten beloven om de normen van de Huisvestingscode te eerbiedigen.

De spreker zegt dat hij openstaat voor amendementen op zijn voorstel.

Mevr. Marion Lemesre voegt eraan toe dat dit voorstel past in het kader van een sociaal huisvestingsbeleid, een thema dat Ecolo na aan het hart ligt. Het systeem biedt veel mogelijkheden en de MR is er gewonnen voor. De MR is ook voorstander van maatschappelijke emancipatie. Met dit voorstel wordt gestreefd naar integratie en niet naar concentratie van de armoede.

Een ander positief punt is dat de invoering van wooncheques de problemen rapper zal oplossen dan de bouw van

blèmes que si on devait construire du logement social : cette solution sera moins chère que la construction de nouveaux logements sociaux.

Comme son collègue, Mme Marion Lemesre souligne un souci de mixité sociale, de libre choix d'un quartier, et de respect des critères de salubrité, ce qui aura comme conséquence l'entretien même du bâti privé.

Lors de la précédente législature, le groupe PS avait stigmatisé le propriétaire en lui reprochant d'avance de profiter d'un effet d'aubaine, en répercutant le montant du chèque-logement dans son loyer. Pour empêcher ce type de dérive, il faudrait réellement mettre en place un bail tripartite avec le propriétaire. Le gouvernement pourrait également prévoir un plafond dans l'octroi de chèque-logement, afin de respecter le budget.

Le groupe MR se réjouit que cette proposition soit le premier point à l'ordre du jour des travaux de la commission du logement, car cette solution permettrait d'apporter une réponse immédiate aux soucis des Bruxellois.

2. Discussion générale

La secrétaire d'Etat, Mme Françoise Dupuis, confirme que l'allocation-loyer est bien inscrite dans la déclaration gouvernementale : il s'agit d'une forme d'intervention dans les loyers « qui sera progressivement expérimentée pour des personnes entrant dans les critères du logement social et bénéficiant d'allocations du CPAS. La viabilité de cette allocation sera examinée, compte tenu des risques liés à un effet d'aubaine dont les propriétaires bénéficieraient et qui consisteraient en une hausse supplémentaire des loyers. ». (1)

Il est également prévu que « cette aide ne sera actionnée que dans un contexte d'encadrement des loyers ». (2)

La secrétaire d'Etat rappelle par ailleurs que dans le Code du Logement, l'article 131 habilité le gouvernement à mettre en place une allocation-loyer. C'est pourquoi, au nom du gouvernement, la secrétaire d'Etat demande que cette proposition ne soit pas retenue.

La secrétaire d'Etat est choquée par les propos de M. Olivier de Clippele lorsqu'il dit : « celui qui a la chance d'avoir un logement social ». Ce n'est jamais une chance *stricto sensu* d'être dans un logement social.

L'oratrice rappelle qu'il y a à l'heure actuelle 28.000 demandes de logement social. Il est vrai que Bruxelles accuse

sociale woningen omdat die oplossing minder duur zal zijn dan nieuwbouw.

Net als haar collega wijst Mevr. Marion Lemesre erop dat wordt gestreefd naar een sociale mix, naar vrije keuze van wijk en naar eerbiediging van de gezondheidscriteria, wat tot gevolg zal hebben dat de privégebouwen worden onderhouden.

Tijdens de vorige zittingsperiode had de PS-fractie de eigenaar met de vinger gewezen met het verwijt dat hij de kans aangrijpt om het bedrag van de wooncheque door te rekenen in de huur. Om te vermijden dat het de spuigaten uitloopt zou er echt een driepartijenhuurovereenkomst moeten worden ingevoerd met de eigenaar. De regering zou eveneens een maximum kunnen invoeren bij de toekenning van de wooncheque om binnen de begroting te blijven.

De MR-fractie is blij dat dit voorstel het eerste punt op de agenda van de commissie huisvesting is omdat dit de problemen van de Brusselaars meteen kan oplossen.

2. Algemene bespreking

Staatssecretaris Françoise Dupuis bevestigt dat de huurtoelage wel degelijk in de regeringsverklaring is opgenomen : het betreft een soort bijdrage in de huur die geleidelijk aan zal beproefd worden. De haalbaarheid van deze toelage moet onderzocht worden, gezien de risico's verbonden aan een eventueel onbedoeld voordeel voor de eigenaars als de maatregel een bijkomende verhoging van de huurprijzen zou betekenen. (1)

Ook is beslist dat deze steun alleen doorgang mag vinden als tegelijk de huurprijzen worden omkaderd. (2)

De Staatssecretaris herinnert er voorts aan dat artikel 131 van de Huisvestingscode de regering ertoe machtigt om een huurtoelage in te voeren. Daarom vraagt de Staatssecretaris namens de regering om dit voorstel niet in aanmerking te nemen.

De Staatssecretaris is geschokt door de verklaringen van de heer Olivier de Clippele die het heeft over degene die het geluk heeft over een sociale woning te beschikken. Het is stricto sensu geen geluk om in een sociale woning te wonen.

De spreker herinnert eraan dat er thans 28.000 aanvragen om een sociale woning zijn. Het klopt dat Brussel een

(1) Accord de Gouvernement : cf. doc. n° A-8/1 – S.O. 2004, p. 56.

(2) *Ibidem*, p. 56.

(1) Regeerakkoord : zie stuk nr. A-8/1 – G.Z. 2004, blz. 56.

(2) *Ibidem*, blz. 56.

un retard magistral en matière de logement social. Il faut rappeler également que les AIS constituent un instrument d'intervention publique important dans un rapport avec les propriétaires privés. Les AIS seront certainement appelées à jouer un rôle important si on met en place une telle allocation-loyer.

Il est impossible de venir aujourd'hui avec un système d'allocation-loyer qui tienne la route au point de vue budgétaire. En effet, il faut bien se rappeler qu'il y a 240.000 ménages qui entrent dans les conditions de revenus du logement social, sur un total de 480.000 ménages à Bruxelles. Le cabinet avait fait procéder à une étude, qui conclut à une « dramatique explosion des loyers » à Bruxelles. En Angleterre, il a été constaté que là où il y avait, dans le logement à finalité sociale, 16 % des moyens consacrés au bénéfice des personnes et 84 % d'argent public investi dans la construction, on a eu, après la mise en place d'une allocation-loyer, exactement la proportion inverse : 84 % de « caritatif » contre 16 % dans les investissements. Ce n'est pas ce que le gouvernement souhaite.

C'est pourquoi la secrétaire d'Etat demande que cette proposition ne soit pas votée.

*
* *

M. Alain Daems souhaite corriger, au nom d'Ecolo, les propos qu'a tenus Mme Marion Lemesre : si c'est bien le groupe Ecolo qui a introduit la notion de « politique sociale du logement », ce n'est pas en lieu et place du logement social.

Par ailleurs, l'intervenant se réjouit de ce qu'a dit Mme Françoise Dupuis au nom du gouvernement. Les données du problème sont, en effet, bien connues. Le gouvernement précédent avait d'ailleurs déjà fait procéder à une étude, par DULBEA. Cette étude concluait que l'introduction de cette allocation-loyer aurait pour conséquence une augmentation inéluctable de loyers, ce qui serait une injustice encore plus flagrante. C'est pourquoi il faudrait insister auprès du Fédéral pour que les loyers soient encadrés.

M. Bertin Mampaka Mankamba rappelle que son groupe est très attaché à l'allocation-loyer, qui avait été défendue par l'ancien député Michel Lemaire. En tant que membre de la majorité, l'intervenant souhaite un débat sur cette allocation-loyer. C'est un système qui fonctionne déjà dans les pays limitrophes de la Belgique, et il est vrai que, si elle soulève de nombreuses difficultés, il faudra prendre des mesures d'accompagnement. C'est pourquoi le cdH sera très attentif aux propositions que fera le gouvernement en la matière. L'intervenant insiste pour que l'allocation soit accordée aux personnes qui en ont réellement besoin. Mais pour faire du bon travail, il faudra attendre les propositions concrètes que fera le gouvernement.

M. Olivier de Clippele soulève une question de procédure. La commission suspendra le débat le temps que le

énorme achterstand heeft op het vlak van de sociale huisvesting. Er moet tevens aan herinnerd worden dat de SVK's een belangrijk middel van de overheid zijn om met de privé-eigenaars samen te werken. De SVK's zullen beslist een belangrijke rol vervullen als er zo'n huurtoelage wordt ingevoerd.

Het is niet mogelijk om nu op de proppen te komen met een systeem van huurtoelagen dat de begroting niet doet ontsporen. Men moet inderdaad beseffen dat 240.000 gezinnen aan de inkomensvoorraarden voldoen om in aanmerking te komen voor een sociale woning. Het kabinet had een onderzoek laten doen waarin tot de conclusie wordt gekomen dat de huurprijzen de pan zullen uitswingen. In Engeland is vastgesteld dat in de sociale huisvesting 16 % van de middelen werd besteed aan de mensen en 84 % van het overheids geld werd geïnvesteerd in de bouw en dat na de invoering van een huurtoelage de verhouding werd omgedraaid, te weten 84 % liefdadigheid en 16 % investeringen. Dit is niet wat de regering wenst.

Daarom vraagt de Staatssecretaris dat dit voorstel niet wordt goedgekeurd.

*
* *

De heer Alain Daems wenst namens Ecolo tegen te spreken wat Mevr. Marion Lemesre heeft gezegd, te weten dat de Ecolofractie wel degelijk het begrip « sociaal huisvestingsbeleid » heeft ingevoerd maar dat dit niet in de plaats komt van sociale huisvesting.

Bovendien is de spreker blij met wat Mevr. Françoise Dupuis namens de regering gezegd heeft. Het probleem is immers bekend. De vorige regering had overigens een studie laten uitvoeren door Dulbea. In die studie kwam men tot de slotsom dat die huurtoelage tot gevolg zou hebben dat de huurprijzen onvermijdelijk zouden stijgen, wat nog onrechtvaardiger zou zijn. Daarom zou er bij de federale overheid moeten op aangedrongen worden dat er een regeling komt voor de huurprijzen.

De heer Bertin Mampaka Mankamba herinnert eraan dat zijn fractie veel belang hecht aan de huurtoelage waarvan de voormalige volksvertegenwoordiger een voorstander was. Als lid van de meerderheid wil de spreker dat er over die huurtoelage een debat wordt gevoerd. Zo'n systeem werkt al in de buurlanden en er gaan zeker heel wat moeilijkheden mee gepaard maar er moeten flankerende maatregelen worden genomen. Daarom zal de cdH de voorstellen die de regering terzake zal doen zeer aandachtig bekijken. De spreker dringt er op aan dat de toelage wordt verleend aan mensen die ze echt nodig hebben. Om goed werk te leveren moet worden gewacht tot de regering met concrete voorstellen op de proppen komt.

De heer Olivier de Clippele wijst op een procedure-kwestie. De commissie zal de besprekking schorsen tot de

gouvernement remette un projet en la matière. Mais quel est le délai nécessaire à ce que le gouvernement dépose un projet ?

M. Alain Daems demande s'il est vraiment nécessaire de légiférer en cette matière, puisque l'article 131 du Code du Logement existe déjà.

La secrétaire d'Etat Françoise Dupuis répond qu'il n'est pas nécessaire de légiférer en la matière, vu que le Code existe. Par ailleurs, le gouvernement n'a pas de délai à annoncer. Tout le monde connaît pertinemment bien les dangers qu'il y a à introduire une telle allocation-loyer. C'est pourquoi le gouvernement ne le fera pas tant qu'il n'y aura pas de garantie qu'il n'y aura aucun effet pervers sur l'augmentation des loyers pour les Bruxellois.

Mme Michèle Carthé rappelle que le débat n'est pas nouveau. Les études le démontrent à souhait : il existe un risque réel d'augmentation de tous les loyers. C'est pourquoi l'intervenante en appelle à ses partenaires du pouvoir fédéral pour que soient encadrés les loyers.

L'intervenante propose donc que la commission ajourne la discussion en attendant une avancée du Fédéral.

Mme Marion Lemesre s'étonne des paroles de M. Alain Daems qui laisserait entendre qu'un texte législatif n'est pas souhaitable. C'est laisser la bride sur le cou du gouvernement. Il revient aux parlementaires de mettre sur pied ce chèque-logement. Par ailleurs, jumeler ce débat avec un débat fédéral sur l'encadrement des loyers n'est pas non plus adéquat. Le groupe MR ne propose pas que le chèque-logement remplace toute la politique du logement social. Le MR ne veut pas la suppression de la politique du logement social. Mais il s'agit d'un des éléments qui pourrait répondre à la demande urgente.

Pour le MR, il est nécessaire d'avoir un texte législatif. Quant au blocage des loyers, pour le MR il n'en est absolument pas question. Ce système a également montré ses limites, en ce qu'il décourage l'investissement et donc l'offre privée de logement, et que d'autre part, il décourage l'entretien des biens privés.

La secrétaire d'Etat estime que ce débat pourrait encore s'éterniser longtemps. Par ailleurs, l'intervenante se dit frappée par la nuance de vocabulaire qui existe entre « l'allocation-loyer » et le « chèque-logement ». Pour sa part, elle préfère qu'on parle de l'allocation-loyer.

La déclaration gouvernementale parle d'encadrement, pas de blocage. Le gouvernement souhaite seulement éviter les effets d'aubaine. Citant l'accord gouvernemental, la secrétaire d'Etat précise que « cette aide ne sera actionnée que dans un contexte d'encadrement des loyers »⁽³⁾. C'est pourquoi de manière prioritaire « l'opération se fera par le

regering een ontwerp terzake indient. Hoeveel tijd heeft de regering echter nodig om met een ontwerp voor de pinnen te komen.

De heer Alain Daems vraagt of het echt nodig is om terzake wetgevend op te treden aangezien er al een artikel 131 van de Huisvestingscode bestaat.

Mevr. Françoise Dupuis antwoordt dat het niet nodig is om wetgevend op te treden omdat de Huisvestingscode bestaat. Bovendien moet de regering geen deadline aankondigen. Iedereen weet maar al te goed welke gevaren er schuilgaan achter de invoering van een huurtoelage. Daarom zal de regering dat niet doen zolang er geen zekerheid is dat de huurprijzen niet de pan zullen uitswingen voor de Brusselaars.

Mevr. Michèle Carthé herinnert eraan dat de zaak niet nieuw is. Uit studies blijkt genoegzaam dat er een heus risico bestaat dat alle huurprijzen stijgen. Daarom doet de spreker een oproep tot de federale overheid om een regeling te treffen voor de huurprijzen.

De spreker stelt dus voor dat de commissie de besprekking uitstelt tot de federale overheid schot in de zaak brengt.

Mevr. Marion Lemesre is verbaasd over wat de heer Alain Daems gezegd heeft. Hij laat verstaan dat een wetttekst niet wenselijk is. Zo laat men de regering haar gang gaan. De parlementsleden moeten die wooncheque invoeren. Dit debat koppelen aan een federaal debat over de regeling voor de huurprijzen gaat evenmin op. De MR-fractie stelt niet voor dat de wooncheque het socialehuisvestingsbeleid vervangt. De MR wil niet dat het socialehuisvestingsbeleid wordt afgeschaft. Het is echter wel een van de elementen die kan inspelen op de dringende vraag. De MR vindt dat een wetttekst noodzakelijk is.

Voor de MR is er geen sprake van om de huurprijzen te blokkeren. Er is al gebleken dat dit systeem nadelen heeft omdat het de investeringen ontmoedigt en dus het particuliere aanbod van woningen ontmoedigt, en dat het anderzijds het onderhoud van particuliere goederen ontmoedigt.

Volgens de Staatssecretaris kan men met dit debat eindeloos doorgaan. Het valt de spreker bovenbieden op dat er een verschil in woordenschat is tussen « huurtoelage » en « wooncheque ». Zij geeft voorkeur aan huurtoelage.

In de regeringsverklaring is sprake van omkadering en niet van blokkering. De regering wenst alleen de « onbedoelde voordelen » te vermijden. De Staatssecretaris preciseert dat in het regeerakkoord te lezen staat dat « deze steun enkel doorgang mag vinden als tegelijk de huurprijzen worden omkaderd »⁽³⁾. Daarom moet deze operatie bij

(3) *Ibidem*, p. 56.

(3) *Ibidem*, blz. 56.

biais de conventionnement avec le secteur public du logement »⁽⁴⁾.

La secrétaire d'Etat annonce que sa préoccupation mordiale est de s'adresser en priorité aux AIS.

Pour résumer son point de vue, la secrétaire d'Etat précise que :

- elle n'a pas de tabou pour discuter de ce sujet;
- un instrument législatif n'est pas nécessaire à la mise en place d'une allocation-loyer;
- il s'agit de s'accorder sur le vocabulaire, pour bien savoir de quoi on parle;
- il y a bel et bien une offre privée qui n'est pas négligeable.

M. Alain Daems souhaite réagir à ce qu'il estime être une attaque personnelle de la part de Mme Marion Lemesre qui s'en prend encore à Ecolo. L'orateur nie avoir changé de discours maintenant qu'il est dans la majorité. L'intervenant ne nie aucunement le rôle du parlement, mais rappelle qu'il existe déjà un texte législatif, et qu'il appartient au gouvernement de l'appliquer. Il serait utile à cette fin que l'étude de DULBEA soit redistribuée aux commissaires.

M. Olivier de Clippele rappelle que l'article 131 du Code du Logement ne consiste qu'en une habilitation. Au moment de voter cet article, l'amendement qui avait été déposé par le groupe MR, visant à expliciter cet article, avait été rejeté. Mais il est très important de légitimer afin qu'un droit, prévu par la loi, soit donné aux gens, sinon le gouvernement pourra toujours ajouter des conditions à sa guise.

Mme Michèle Carthé renvoie à la déclaration gouvernementale. Il faut d'abord avancer au niveau fédéral pour l'encadrement des loyers.

M. Vincent De Wolf rappelle à M. Bertin Mampaka Mankamba, qu'il considère comme le fils spirituel de M. Michel Lemaire, que ce dernier était un farouche partisan de l'allocation-loyer. L'intervenant rappelle que l'ancien secrétaire d'Etat, M. Alain Hutchinson, avait été effrayé par ce dossier : d'une part, il était difficile de dire non en bloc, mais dangereux de dire oui au principe de l'allocation-loyer. On s'est donc contenté de voter une habilitation de principe dans le Code du Logement.

Mais si on décide du principe, sans dire comment ce principe va fonctionner, on pourrait carrément supprimer le parlement.

voorrang gebeuren via conventionering met de openbare huisvestingssector⁽⁴⁾.

De Staatssecretaris kondigt aan dat zij vooral een beroep wil doen op de SVK's.

Bij wijze van samenvatting preciseert de Staatssecretaris dat :

- dit thema geen taboe is;
- een wettekst niet nodig is om een huurtoelage in te voeren;
- men het eens moet zijn over de woordenschat om te weten over wat men spreekt;
- er wel degelijk een ruim particulier aanbod is .

De heer Alain Daems wenst te reageren tegen de persoonlijke aanval vanwege Mevr. Marion Lemesre die het gemunt heeft op Ecolo. De spreker zegt dat hij niets anders zegt sedert hij in de meerderheid zit. De spreker ontzegt het Parlement zijn rol niet maar herinnert eraan dat er reeds een wettekst bestaat en dat de regering die moet toepassen. Het zou daarom nuttig zijn dat de studie van DULBEA opnieuw wordt bezorgd aan de commissieleden.

De heer Olivier de Clippele herinnert eraan dat artikel 131 van de Huisvestingscode maar een machtiging is. Toen over dit artikel werd gestemd werd het amendement van de MR-fractie om dit artikel te verduidelijken verworpen. Het is echter zeer belangrijk om wetgevend op te treden om een door de wet geregeld recht aan de mensen te geven, zoniet kan de regering altijd naar eigen goeddunken voorwaarden toevoegen.

Mevr. Michèle Carthé verwijst naar de regeringsverklaring. De federale overheid moet eerst een regeling voor de huurprijzen op poten zetten.

De heer Vincent De Wolf wijst er de heer Bertin Mampaka Mankamba, die hij als de geestelijke zoon van Michel Lemaire beschouwt, op dat deze een hevig voorstander was van de huurtoelage. Hij herinnert eraan dat voormalig staatssecretaris Alain Hutchinson bang was van dit dossier : enerzijds was het moeilijk om zomaar neen te zeggen maar anderzijds was het gevvaarlijk om principieel ja te zeggen tegen de huurtoelage. Men heeft dus alleen een principiële machtiging in de Huisvestingscode opgenomen.

Als men over het principe beslist en niet zegt hoe het zal worden toegepast, zou men het Parlement gewoonweg buitenspel kunnen zetten.

(4) *Ibidem*, p. 56.

(4) *Ibidem*, blz. 56.

L'orateur pense qu'il faut donner du crédit à la secrétaire d'Etat, qui est nouvelle en la matière. Le secrétaire d'Etat Alain Hutchinson voulait une étude, ce qui est maintenant fait, puis il a été trop tard pour légiférer dans cette matière. A présent, la commission est à pied d'œuvre.

Mme Céline Fremault fait remarquer que le débat intéresse tout le monde. Le groupe cdH espère travailler avec le MR à ce sujet. Le problème semble complexe, il n'est pas question de jouer aux apprentis législateurs. C'est pourquoi le cdH veut faire confiance à la secrétaire d'Etat.

Mme Marion Lemesre exprime son inquiétude par rapport aux propos de Mme Françoise Dupuis : celle-ci a déjà trop balisé la portée d'un chèque-logement, partant du principe que si ce chèque est donné au propriétaire, celui-ci va d'office majorer son loyer. La secrétaire d'Etat compte-t-elle limiter cette intervention aux seuls logements publics ?

La secrétaire d'Etat Françoise Dupuis répond aux deux questions de Mme Marion Lemesre : d'une part, il existe une étude qui dit clairement qu'il y a toujours une inflation des loyers là où a été introduite une allocation-loyer.

D'autre part, la secrétaire d'Etat se contente de relire la déclaration gouvernementale en insistant sur le fait que « de manière prioritaire, l'opération se fera par le biais de conventionnement avec le secteur public du logement »⁽⁵⁾. La secrétaire d'Etat a déjà commencé les négociations avec les AIS, afin de payer les différentiels entre les loyers payés aux propriétaires et les loyers que les gens peuvent payer.

*
* *

Suite de la discussion (séance du 8 novembre 2005)

Le président rappelle les antécédents de ce débat en commission. Ce point avait déjà été discuté tout au début de la législature, le 19 octobre 2004, et avait été remis à l'ordre du jour de la commission du 18 janvier 2005. Il avait alors été question d'une étude qui devait être communiquée dans les six mois. Dix mois après, qu'en est-il ?

M. Olivier de Clippele rappelle que la commission a déjà beaucoup discuté au sujet de l'instauration d'un chèque logement. Or, il existe une demande urgente pour l'introduction d'une allocation-loyer. Cette demande date déjà des années 80, à la suite de l'usage inapproprié qui avait été fait du logement social. Plusieurs auteurs, dans différents grou-

De spreker vindt dat men de staatssecretaris, een nieuwkomer in dit gebied, krediet moet geven. Staatssecretaris Alain Hutchinson wenste een studie. Toen die studie klaar was, was het te laat om wetgevend op te treden. De commissie is nu klaar om het werk aan te vatten.

Mevrouw Céline Fremault merkt op dat dit onderwerp voor iedereen van belang is. De cdH-fractie hoopt met de MR te kunnen samenwerken. Het vraagstuk lijkt ingewikkeld. Er moet dan ook degelijk wetgevend werk worden geleverd. Daarom wil de cdH haar vertrouwen aan de staatssecretaris schenken.

Mevrouw Marion Lemesre maakt zich zorgen over wat mevrouw Françoise Dupuis heeft gezegd. De staatssecretaris heeft reeds te veel regels voor de toekenning van een wooncheque vastgesteld, ervan uitgaand dat als die cheque aan de eigenaar wordt gegeven, deze laatste zijn huurprijs automatisch zal verhogen. Is de staatssecretaris zinnens deze tegemoetkoming te beperken tot de openbare woningen ?

Staatssecretaris Françoise Dupuis beantwoordt de twee vragen van mevrouw Marion Lemesre : enerzijds bestaat er een studie waaruit duidelijk blijkt dat de huurprijzen altijd stijgen zodra er een huurtoelage wordt ingevoerd.

Anderzijds verwijst de staatssecretaris naar de regeringsverklaring en benadrukt ze het feit dat « deze operatie bij voorrang moet gebeuren via conventionering met de openbare huisvestingssector »⁽⁵⁾. De staatssecretaris heeft de onderhandelingen met de SVK's al aangevat, om het verschil tussen de huren die aan de eigenaars worden betaald en de huren die de mensen kunnen betalen, te betalen.

*
* *

Vervolg van de bespreking (vergadering van 8 november 2005)

De voorzitter herinnert aan de vorige besprekingen van dit onderwerp in de commissie. Dit punt werd al besproken aan het begin van de zittingsperiode, op 19 oktober 2004, en werd opnieuw op de agenda van de commissievergadering van 18 januari 2005 geplaatst. Toen was er sprake van een studie die binnen zes maanden klaar moest zijn. We zijn tien maanden verder. Hoe staat het met die studie ?

De heer Olivier de Clippele herinnert eraan dat de commissie de invoering van een wooncheque al uitvoerig besproken heeft. Er bestaat immers een nijpende vraag naar een huurtoelage. Deze vraag dateert al van de jaren '80, ten gevolge van misbruik in de sociale huisvestingssector. Verschillende leden van verschillende politieke fracties

(5) *Ibidem*, p. 56.

(5) *Ibidem*, p. 56.

pes politiques, ont déposé des propositions allant en ce sens, notamment son collègue cdH, M. Michel Lemaire. Il est également question de l'allocation-loyer dans le Code du logement.

L'orateur rappelle les trois raisons principales à l'introduction d'une allocation-loyer :

- la première raison est qu'une allocation-loyer ne crée pas de discrimination. En effet, celui qui a un logement social bénéficie de 100 % d'aide en matière de logement, alors que celui qui n'en a pas bénéficie de 0 % d'aide. On passe ainsi du tout au rien. Donc, il conviendrait, parallèlement au système du logement social, d'introduire une allocation-loyer qui donnerait une aide à ces personnes.
- Les événements qui se déroulent actuellement en France le montrent : les logements sociaux créent de ghettos, qui pourraient être évités par l'introduction d'une allocation-loyer. En effet, celle-ci permettrait aux gens de choisir eux-mêmes leur propre logement. Une allocation-loyer induit donc une plus grande mixité sociale.
- Un chèque-loyer permettrait de vérifier l'état du bien loué. Il y a, en effet, quantité de logements qui ne répondent pas aux normes minimales de sécurité et de salubrité. Certains parlementaires souhaitent que le propriétaire ne sache pas que son locataire bénéficie d'une allocation-loyer. L'orateur se dit prêt à en discuter, mais préférerait une relation triangulaire entre le propriétaire, le locataire et les instances régionales, ce qui permettrait entre autres de vérifier l'état du bien loué.

A côté de ces raisons principales, l'orateur soulève d'autres raisons qui plaident en la faveur de l'introduction d'une allocation-loyer. Tout d'abord, il ne s'agit pas de fournir une aide équivalente à 100 % du loyer : l'aide serait modifiable en fonction de la situation du locataire. Par ailleurs, lorsqu'on considère le coût d'une unité de logement social, en termes de construction, de gestion, d'entretien, etc., on peut aisément se rendre compte qu'une allocation-loyer serait beaucoup moins chère. Enfin, il y aura peut-être une certaine répercussion sur les prix des loyers, mais l'orateur estime que celle-ci sera marginale par rapport à l'augmentation actuelle qui est la tendance dans l'évolution du marché des loyers.

En conclusion, l'orateur estime que l'allocation-loyer crée plus de liberté et moins d'atavisme social.

La secrétaire d'Etat Françoise Dupuis se réjouit que ce débat puisse revenir à nouveau en commission, après dix mois d'interruption. Il prend aujourd'hui une tournure particulière, étant donné ce qui se passe en France.

Une petite mise au point s'impose cependant. La secrétaire d'Etat confirme qu'il y a bel et bien une crise du logement. En tant que Ministre de l'urbanisme, elle a déjà par-

hebben voorstellen in die zin ingediend, onder wie zijn collega van de cdH, de heer Michel Lemaire. Er is ook sprake van een huurtoelage in de Huisvestingscode.

De spreker herinnert aan de drie hoofdredenen voor de invoering van een huurtoelage :

- De eerste reden is dat een huurtoelage niet discriminierend is. Degene die een sociale woning heeft, krijgt 100 % huisvestingsbijstand, terwijl degene die geen sociale woning heeft, 0 % krijgt. Het is dus alles of niets. Tegelijk met het systeem van de sociale huisvesting zou er bijgevolg een huurtoelage voor degenen zonder sociale woning moeten worden ingevoerd.
- De huidige gebeurtenissen in Frankrijk tonen immers aan dat sociale woningen getto's creëren. Men zou dat kunnen vermijden door een huurtoelage in te voeren. De mensen zouden dan immers zelf hun eigen woning kunnen kiezen. Een huurtoelage bevordert bijgevolg de sociale gemengdheid.
- Een huurtoelage zou gepaard gaan met een controle van de staat van de gehuurde woning. Er zijn immers veel woningen die niet voldoen aan de minimale veiligheids- en gezondheidsnormen. Sommige parlementsleden wensen dat de eigenaar niet weet dat zijn huurder een huurtoelage krijgt. De spreker is bereid dit te bespreken, maar heeft liever een driehoeksverhouding tussen de eigenaar, de huurder en de gewestelijke instanties, omdat zulks het onder meer mogelijk zou maken de staat van het gehuurde pand te controleren.

Naast deze hoofdredenen, haalt de spreker andere redenen aan voor de invoering van een huurtoelage. Het is geenszins de bedoeling om een toelage ten belope van 100 % van de huurprijs te verlenen : de toelage zou variëren volgens de situatie van de huurder. Wanneer men de kosten van een sociale wooneenheid bekijkt op het vlak van bouw, beheer, onderhoud, enz., kan men gemakkelijk begrijpen dat een huurtoelage veel minder zou kosten. Ten slotte zal er misschien een weerslag op de huurprijzen zijn, maar de spreker vindt dat die marginaal zal zijn in vergelijking met de huidige stijgende trend van de huurprijzen.

Tot besluit vindt de spreker dat de huurtoelage meer vrijheid en minder sociale determinatie meebrengt.

Het verheugt staatssecretaris Françoise Dupuis dat de commissie dit onderwerp na tien maanden opnieuw spreekt. Vandaag neemt de besprekking een bijzondere wending, gelet op de gebeurtenissen in Frankrijk.

Een kleine rechtzetting is evenwel nodig. De staatssecretaris bevestigt dat er wel degelijk een huisvestingscrisis is. Als minister bevoegd voor stedenbouw heeft ze al deel-

ticipé à certains colloques qui montrent bien que le type de logement qui est construit aujourd'hui à Bruxelles est surtout du haut de gamme. Or le gouvernement veut créer du logement social. Il y aura donc à terme un manque criant de logements « moyens ».

Par ailleurs, le plan logement n'est pas en retard : il avance bien, il est même dans sa phase expérimentale. Mais les premiers logements ne pourront pas être inaugurés avant au moins trois ans, ce qui est toutefois un délai raisonnable.

L'introduction d'une allocation-loyer permettrait-elle d'apporter une aide plus rapide que la construction de logements sociaux ? La secrétaire d'Etat ne le croit pas, car si on veut introduire sur-le-champ une allocation-loyer, il n'y aurait alors aucun contrôle sur le système. Or, il faut absolument un contrôle de ce système, ne fût-ce que pour vérifier les conditions d'octroi. Mais l'administration ne pourrait pas y faire face pour le moment. Rien que pour les ADIL (allocations de déménagement, installation et loyer, destinées aux personnes qui quittent un logement insalubre), qui constituent 3.500 dossiers actifs et contrôlés tous les cinq ans, l'administration a besoin de huit équivalents temps plein. Or s'il faut contrôler 5000 dossiers tous les ans, combien faudrait-il de personnes en plus ?

Par ailleurs, il est nécessaire que le logement qui bénéficie d'une allocation-loyer soit conforme aux normes, ce qui est bien la moindre des choses. Mais si le service d'Inspection régionale ne fait plus que l'inspection de ce genre de logements, au détriment de ses missions actuelles, et sans compter le suivi administratif, il lui faudrait au moins un an et demi pour inspecter les 5.000 logements bénéficiaires. Or, cette administration ne dispose pas de personnel supplémentaire. Le service en est déjà à la limite de ses capacités pour l'application du Code.

Par ces deux arguments qu'elle vient de développer, la secrétaire d'Etat entend prouver que l'instauration d'une allocation-loyer n'irait pas plus vite que la construction de nouveaux logements sociaux.

La crainte principale à l'encontre d'une telle allocation-loyer est celle d'une hausse généralisée des loyers. C'est pourquoi la secrétaire d'Etat souhaite que les loyers soient « encadrés » plutôt que « bloqués », encore que la condition *sine qua non* pour l'instauration d'une allocation-loyer soit effectivement le blocage des loyers, au moins à titre provisoire. Des expériences-pilotes d'encadrement des loyers sont menées pour le moment par le Fédéral à Bruxelles-ville, Charleroi et Gand. La Région y participe et le dossier avance. La secrétaire d'Etat fait remarquer que, par ailleurs, dans les autres pays où existe une allocation-loyer, cette mesure s'accompagne toujours d'un encadrement des loyers.

genomen aan bepaalde colloquia, waarop duidelijk aangegeven werd dat er vandaag in Brussel vooral woningen van een hogere prijsklasse worden gebouwd. De regering wil echter sociale woningen tot stand brengen. Op termijn zal er bijgevolg een schrijnend gebrek aan woningen voor de middeninkomens zijn.

Het huisvestingsplan heeft voorts geen vertraging opgelopen. Het vordert goed en zit zelfs in de experimentele fase. Het zal echter nog minstens drie jaar duren voordat de eerste woningen betrokken kunnen worden. Dat is evenwel een redelijke termijn.

Zou de invoering van een huurtoelage sneller soelaas brengen dan de bouw van sociale woningen ? De staatssecretaris denkt van niet, want als men meteen een huurtoelage wil invoeren, zal er geen enkele controle op dat systeem kunnen worden uitgevoerd. Dat systeem moet evenwel gecontroleerd worden, al was het maar om na te gaan of de toekenningsvoorwaarden vervuld zijn. Op dit ogenblik is het bestuur daar niet toe in staat. Alleen al voor de VIHT's (verhuis-, installatie- en huurtoelagen bestemd voor degenen die een ongezonde woning verlaten), die goed zijn voor 3.500 openstaande dossiers die om de vijf gecontroleerd moeten worden, heeft het bestuur acht vol-tijdsequivalenten nodig. Als men elk jaar 5.000 dossiers moet controleren, hoeveel extra werknemers zouden er dan wel niet nodig zijn ?

Voorts moet de woning waarvoor een huurtoelage verleend wordt, in overeenstemming met de normen zijn. Dat is wel het minimum. Als de gewestelijke inspectiedienst alleen nog maar dit soort woningen inspecteert ten koste van zijn huidige opdrachten, zonder dan nog rekening te houden met de administratieve follow-up, zou die dienst minstens anderhalf jaar nodig hebben om de 5.000 woningen in kwestie te inspecteren. Deze dienst beschikt evenwel niet over extra personeel en is nu al nauwelijks in staat om zijn opdrachten in het kader van de huisvestingscode te vervullen.

Met deze twee argumenten wil de staatssecretaris aantonen dat de invoering van een huurtoelage de crisis niet sneller zou bezweren dan het bouwen van nieuwe sociale woningen.

Vooral de vrees voor een algemene verhoging van de huurprijzen pleit tegen zo'n huurtoelage. Daarom wenst de staatssecretaris dat de huurprijzen veeleer beheerst dan geblokkeerd worden, hoewel de conditio *sine qua non* voor de invoering van een huurtoelage een blokkering van de huurprijzen is, althans voorlopig. Op dit ogenblik heeft de federale overheid proefprojecten met beheersing van de huurprijzen in Brussel-Stad, Charleroi en Gent lopen. Het Gewest is daarbij betrokken en het dossier vordert. De staatssecretaris merkt op dat in de andere landen waar een huurtoelage bestaat, deze maatregel steeds gepaard gaat met een beheersing van de huurprijzen.

Mais ce qui est préoccupant, c'est de constater que, lorsqu'un pays passe d'un système de construction à un système d'aide individuelle, le risque est de basculer entièrement vers l'aide individuelle. Par exemple, en Angleterre, où 85 % des moyens destinés au logement étaient investis dans la brique et 15 % à l'aide individuelle, on constate aujourd'hui que la tendance s'est inversée : 85 % sont désormais alloués à l'aide individuelle (allocation-loyer) tandis que 15 % sont encore investis dans la brique. Ce n'est pas l'objectif du gouvernement bruxellois.

La secrétaire d'Etat fait remarquer que, dans l'intervalle, le gouvernement dispose toujours d'un puissant outil que sont les AIS (agences immobilières sociales). Il a été dit que si on devait fixer des loyers conventionnés, il faudrait tenir compte des loyers figurant dans la grille des AIS, augmentés de 15 %. Ceci est une base pour une réflexion ultérieure.

Depuis 2004, les AIS ont pris en gestion 20 % de logements supplémentaires. Il s'agit ici bel et bien d'une allocation-loyer, qui se situe dans le différentiel entre le loyer réellement payé au bailleur et le loyer demandé aux locataires sociaux.

La secrétaire d'Etat est favorable à l'augmentation des loyers offerts dans les grilles des AIS. En effet, il faudrait envisager des grilles à géométrie variable, permettant d'offrir des prix différents aux propriétaires en fonction de la situation de leurs biens. Outre le fait que ce serait une politique discriminatoire, ce serait néanmoins un moyen de permettre aux communes périphériques de prendre en gestion des logements sur leur territoire. Aujourd'hui, les AIS situées en périphérie vont chercher les logements situés au centre de la ville : il s'agit donc toujours des mêmes logements qui sont pris en gestion. C'est pourquoi il faudrait une hausse des grilles des loyers, à condition que ce soit payable par la Région. Il s'agit cependant d'une bonne piste pour la socialisation du parc privé. La secrétaire d'Etat préconise également pour les AIS des incitants pour des baux de plus longue durée, car en effet certains propriétaires sortent du système afin de profiter de meilleurs prix sur le marché privé.

Par ailleurs, la secrétaire d'Etat fait remarquer que le Conseil consultatif du logement planche sur la question des allocations-loyers depuis plus d'un an. Elle a d'ailleurs extrait de leurs discussions un calcul : si on devait comparer les dépenses que nécessiteraient une allocation-loyer d'une part et la construction de logements sociaux d'autre part, on constaterait qu'on dépense beaucoup moins à l'année pour financer une allocation que si on devait construire : 40 millions d'euros suffiraient à financer une allocation pour 17.000 ménages, alors que pour construire, il faut injecter massivement de l'argent. Après trois ans cependant, on constate que le montant par ménage d'une allocation-loyer est plus élevé que le système de construction :

Verontrustend is evenwel de vaststelling dat wanneer een land van het bouwen van sociale woningen overstapt naar een systeem van individuele bijstand, het gevaar rijst dat er geen nieuwe sociale woningen meer gebouwd worden. In Engeland bijvoorbeeld, waar 85 % van de voor huisvesting bestemde middelen geïnvesteerd werd in sociale woningbouw en 15 % in individuele bijstand, stelt men nu vast dat de trend is omgeslagen : 85 % wordt voortaan toegekend aan individuele bijstand (huurtoelage), terwijl nog maar 15 % geïnvesteerd wordt in sociale woningbouw. Dat is niet de bedoeling van de Brusselse regering.

De staatssecretaris merkt op dat de regering intussen over een krachtig instrument beschikt, te weten de SVK's (sociale verhuurkantoren). Als men geconventioneerde huurprijzen zou vaststellen, zou men rekening moeten houden met de prijzen in de huurtabellen van de SVK's verhoogd met 15 %. Dat is een uitgangspunt voor een toekomstige reflectie.

Sinds 2004 beheren de SVK's 20 % meer woningen. Het gaat hier wel degelijk om een huurtoelage die overeenkomt met het verschil tussen de huur die daadwerkelijk betaald wordt aan de verhuurder en de huur die aan de huurders van de sociale woning gevraagd wordt.

De staatssecretaris is voorstander van een verhoging van de prijzen in de huurtabellen van de SVK's. Men zou immers moeten kunnen werken met aanpasbare tabellen die de eigenaars verschillende prijzen kunnen bieden volgens de ligging van hun panden. Dit zou weliswaar een discriminerend beleid zijn, maar het zou niettemin een middel zijn om de aan de rand gelegen gemeenten in staat te stellen woningen op hun grondgebied te beheren. Vandaag zijn de aan de rand gelegen SVK's op zoek naar woningen die zich in het centrum van de stad bevinden. Bijgevolg wordt altijd hetzelfde type woningen in beheer genomen. Daarom zouden de prijzen in de huurtabellen opgetrokken moeten worden, op voorwaarde dat het Gewest dit kan betalen. Dit is evenwel een goede manier om privé-woningen te gebruiken voor sociale huisvesting. De staatssecretaris pleit eveneens voor huurcontracten van langere duur voor de SVK's, want sommige eigenaars stappen immers uit het systeem om te profiteren van de hogere huurprijzen op de privé-markt.

Voorts merkt de staatssecretaris op dat de Adviesraad voor Huisvesting de kwestie van de huurtoelagen al meer dan een jaar grondig bestudeert. Ze heeft trouwens uit die besprekingen een berekening gehaald : als men de uitgaven voor de huurtoelage en de uitgaven voor sociale woningbouw met elkaar zou vergelijken, zou men vaststellen dat men per jaar veel minder uitgeeft om een toelage te financieren dan om sociale woningen te bouwen : 40 miljoen euro zou genoeg zijn om een huurtoelage voor 17.000 gezinnen te financieren, terwijl er veel meer geld nodig zou zijn voor sociale woningbouw. Na drie jaar stelt men evenwel vast dat het bedrag per gezin van een huurtoelage hoger ligt dan in geval van sociale woningbouw :

l'enquête montre qu'on aurait dépensé, par ménage, 77.647 euros en allocations-loyers, tandis que 54.000 euros seulement seraient nécessaires dans un système de construction. Sans compter qu'après 33 ans, la Région est propriétaire du patrimoine, et peut continuer sa politique sans plus investir, tout en percevant des loyers. Ce calcul est fait sur une hypothèse de 17.000 bénéficiaires d'une allocation-loyer contre 5.000 bénéficiaires d'un logement social, mais il démontre que le coût d'une allocation-loyer est, par ménage, plus élevé à terme. Le coût n'est donc pas un bon argument.

La secrétaire d'Etat rappelle en outre le libellé de l'article 131 du Code du logement : « La Région peut accorder aux ménages, aux conditions déterminées par le Gouvernement et dans les limites des crédits inscrits à cette fin au budget régional, une intervention dans le loyer. » Il n'est donc pas nécessaire de légiférer. Le débat peut donc toujours être repris sur la base de cet article 131 du Code.

Pour résumer son propos, la secrétaire d'Etat rappelle que le gouvernement n'a pas les moyens d'offrir une allocation-loyer, et préconise plutôt l'augmentation des grilles des loyers des AIS. Si on prend en considération les ADIL ainsi que les logements en AIS, les « allocations-loyers » existantes sont un dispositif en augmentation constante.

M. Olivier de Clippele demande si la secrétaire d'Etat a une idée du nombre de logements en AIS d'une part, et de ménages bénéficiant d'ADIL d'autre part.

La secrétaire d'Etat répond qu'il y a 1.200 logements gérés par les AIS (l'objectif du gouvernement est d'en arriver à 2.000), tandis que les ADIL concernent 3.500 ménages.

Par ailleurs, les CPAS donnent aussi des allocations-logement. On pourrait également travailler de cette manière. La secrétaire d'Etat n'est donc allergique à aucun système, mais il faudrait voir au préalable comment on pourrait encadrer les loyers.

M. Joël Riguelle rappelle les éléments qui tiennent à cœur au cdH. Tout d'abord, l'orateur rappelle que son groupe est en profonde divergence avec la proposition qui est discutée aujourd'hui. L'orateur rappelle le libellé de l'accord du gouvernement : « un système d'allocation-loyer sera progressivement expérimenté, pour des personnes entrant dans les critères du logement social et bénéficiant d'allocations du CPAS ». Il faut à cet égard bien calculer les risques liés à un effet d'aubaine pour les propriétaires. Par ailleurs, le plan logement s'inscrit dans la bonne direction. Sous la précédente législature, certains groupes politiques avaient déjà réfléchi à l'instauration d'une allocation-loyer. Il y avait même eu une carte blanche signée par plusieurs partenaires de la majorité actuelle, en collaboration

uit het onderzoek blijkt dat men per gezin 77.647 euro aan huurtoelagen zou hebben uitgegeven tegenover slechts 54.000 euro voor de woningbouw. Dan houdt men er nog geen rekening mee dat het Gewest na 33 jaar eigenaar wordt van de woningen en zijn beleid kan voortzetten zonder nog te investeren en tegelijk huurprijzen te innen. Deze berekening wordt uitgevoerd in de veronderstelling dat 17.000 personen een huurtoelage ontvangen tegenover 5.000 personen die een sociale woning krijgen, maar toont aan dat de kosten van een huurtoelage per gezin op termijn hoger liggen. De kosten zijn dus geen goed argument.

De staatssecretaris wijst bovendien op artikel 131 van de Huisvestingscode : « Het Gewest kan aan de gezinnen een tegemoetkoming in de huur toekennen onder de voorwaarden die de regering vaststelt en binnen de perken van de kredieten die hiertoe op de Gewestbegroting zijn ingeschreven. » Het is bijgevolg niet nodig om wetgevend op te treden. De besprekingen kunnen dus altijd voortgezet worden op basis van dat artikel 131.

Samengevat, herinnert de staatssecretaris eraan dat de regering niet de middelen heeft om een huurtoelage toe te kennen. Ze beveelt aan dat de bedragen in de huurtabellen van de SVK's opgetrokken worden. Als men rekening houdt met de VIHT's en de door de SVK's beheerde woningen, wordt almaar meer gebruikgemaakt van de bestaande « huurtoelagen ».

De heer Olivier de Clippele vraagt of de staatssecretaris een idée heeft van het aantal door de SVK's beheerde woningen enerzijds en van het aantal gezinnen die een VIHT gekregen hebben anderzijds.

De staatssecretaris antwoordt dat de SVK's 1.200 woningen beheren (2.000 woningen is de doelstelling van de regering), terwijl 3.500 gezinnen een VIHT gekregen hebben.

Voorts verlenen ook de OCMW's woontoelagen. Men zou eveneens op deze manier kunnen werken. De staatssecretaris sluit geen enkel systeem a priori uit, maar men zou op voorhand moeten nagaan hoe men de huurprijzen zou kunnen beheersen.

De heer Joël Riguelle brengt de bekommernissen van de cdH in herinnering. Eerst herinnert de spreker eraan dat zijn fractie het grondig oneens is met het voorliggende voorstel. De spreker citeert het regeerakkoord : « voor de personen die aan de criteria van de sociale huisvesting beantwoorden en die OCMW-bijstand ontvangen zal er geleidelijk aan een huurtoelagenstelsel beproefd worden. » Men moet in dit verband de risico's dat de eigenaars hun voordeel willen doen goed incalculeren. Voorts gaat het huisvestingsplan de goede richting uit. Tijdens de vorige zittingsperiode hebben bepaalde politieke fracties al nagedacht over de invoering van een huurtoelage. Verschillende partners van de huidige meerderheid hadden zelfs al een gezamenlijke verklaring ondertekend samen met de

avec le RBDH (Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat). Le cdH avait déposé une proposition très différente de celle du MR, aujourd'hui en cours de discussion. Dans cette proposition, il y avait des conditions d'inscription très strictes : pour le cdH, il fallait que les bénéficiaires soient inscrits au CPAS et domiciliés en Région bruxelloise.

Or, le MR fait plutôt du saupoudrage de moyens, et distribue à tout le monde une allocation-loyer, ce qui n'a pas beaucoup de sens. Le cdH est donc partisan de lier l'allocation-loyer à des conditions de revenus très strictes. En effet, il faut cibler ceux qui en ont le plus besoin. Or ici, on part à la dérive. L'orateur estime que le MR fait fausse route. Pour le cdH, il n'est pas non plus question de subventionner les logements qui ne répondent pas aux normes.

Mme Michèle Carthé estime également que le texte déposé n'est pas le meilleur. L'accord du gouvernement stipule bien qu'il s'agit d'expérimenter progressivement, pour des personnes entrant dans les critères du logement social et bénéficiant d'allocations du CPAS, une certaine aide au loyer. Des expériences dans les autres pays montrent à souhait les effets pervers de ce système, et notamment l'augmentation des loyers. Il n'est donc pas possible de parler d'allocation-loyer sans encadrement des loyers. Le plan logement, quant à lui, est déjà bien lancé, et se concrétise. La secrétaire d'Etat a raison de rappeler qu'il existe d'autres outils comme les AIS et les ADIL, qui sont déjà une forme d'aide locative. Ce qui pourrait encore être fait, ce sont des efforts d'information à ce sujet. Mais l'allocation-loyer en elle-même mérite une réflexion très longue car il s'agit d'un sujet très complexe. Le Conseil consultatif du logement est déjà en train de réfléchir à ce sujet depuis plus d'un an. Il serait utile de se rappeler les positions de chacun. En octobre 2004, la ministre annonçait des études complémentaires : où en sommes-nous aujourd'hui ?

La secrétaire d'Etat signale qu'un appel d'offres a été réalisé pour une campagne d'information sur les AIS : cette campagne aura lieu aux alentours de Batibouw, c'est-à-dire fin février. La commande a déjà eu lieu et les budgets sont engagés.

M. Olivier de Clippele a entendu que la Secrétaire d'Etat était favorable aux AIS et non aux allocations-loyers. Le groupe MR est également favorable aux AIS. L'orateur fait remarquer qu'il s'agit bel et bien de baux de longue durée, dont les propriétaires ne peuvent se dégager après trois ans. Il s'agit d'un bon outil, non seulement pour les locataires en difficulté, mais aussi pour les propriétaires, qui sont parfois des personnes âgées qui ne savent plus s'occuper de leurs biens.

Mais la bonne question qu'il faudrait se poser est la suivante : que fait-on pour les gens qui n'ont pas de logement social alors qu'ils entrent dans les conditions ? L'orateur fait référence à l'arrêté du 22 décembre 2004 réformant les ADIL : cet arrêté existe, on pourrait étendre ce système, tout en restant prudents.

BBRoW (Brusselse Bond voor het Recht op Wonen). De cdH had een voorstel ingediend dat sterk verschilt van het voorliggende voorstel van de MR. In dit voorstel waren er zeer strenge inschrijvingsvoorraarden : volgens de cdH moeten de begunstigden ingeschreven zijn bij het OCMW en in het Brussels Gewest wonen.

De MR versnippert eerder de middelen en geeft ieder een huurtoelage, wat niet veel zin heeft. De CHD is dus voorstander van een koppeling van de huurtoelage aan zeer strenge inkomensvoorraarden. Men moet zich richten tot wie er meest nood aan heeft. Hier ontspoort men echter. De spreker meent dat de MR de bal misslaat. Voor de CDH kan het ook niet dat er woningen gesubsidieerd worden die niet aan de normen voldoen.

Mevrouw Michèle Carthé meent ook dat de ingediende tekst te wensen overlaat. Het regeringsakkoord bepaalt duidelijk dat het de bedoeling is geleidelijk te experimenteren met huurtoelagen voor mensen die voldoen aan de criteria voor een sociale woning en die steun krijgen van het OCMW. Experimenten in andere landen tonen voldoende aan dat deze regeling perverse effecten heeft, in het bijzonder een stijging van de huurprijzen. Men kan dus niet spreken over huurtoelages zonder het te hebben over toezicht op de huurprijzen. Het huisvestingsplan is op goede weg en krijgt concrete vormen. De staatssecretaris heeft gelijk erop te wijzen dat er andere middelen bestaan zoals de SWB's en de VIHT's, die reeds een vorm van huurtoelage zijn. Wat nog gedaan zou kunnen worden, is meer informatie verspreiden in dat verband. De huurtoelage op zich verdient best wel een lang debat, omdat het om een zeer complex onderwerp gaat. Het zou nuttig zijn eenieders standpunten in herinnering te brengen. In oktober 2004, heeft de minister extra onderzoeken aangekondigd : hoe staat het daarmee vandaag ?

De staatssecretaris wijst erop dat een offerteaanvraag uitgeschreven is voor een informatiecampagne over de SWB's : deze campagne zou tijdens Batibouw plaatsvinden, te weten eind februari. De bestelling is reeds geplaatst en de middelen zijn vrijgemaakt.

De heer Olivier de Clippele heeft gehoord dat de staatssecretaris voorstander is van de SWB's en niet van de huurtoelagen. De MR-fractie is ook voorstander van de SWB's. De spreker wijst erop dat het wel degelijk om langetermijncontracten gaat, waar de eigenaars na drie jaar geen punt kunnen achter zetten. Dat is een goed instrument, niet enkel voor de huurders in moeilijkheden maar ook voor de eigenaars die soms bejaard zijn en zich niet altijd goed met hun goed kunnen bezighouden.

Maar de vraag die men zich moet stellen is de volgende : wat doet men voor de mensen die geen sociale woning hebben, maar toch aan de voorwaarden voldoen ? De spreker verwijst naar het besluit van 22 december 2004 tot hervorming van de VIHT's : dit besluit bestaat, men zou het met de nodige voorzichtigheid kunnen uitbreiden.

Au niveau du texte, l'orateur se dit ouvert à tous les amendements. Pour répondre à l'argument de M. Joël Riguelle, le MR ne veut pas saupoudrer les moyens et donner une allocation-logement à n'importe qui : si le MR ne retient pas le critère des revenus d'accès au logement social, c'est parce que 60 % de la population entre dans ces critères. Par ailleurs, fixer un certain plafond de revenus semble être un critère plus objectif que l'inscription au CPAS, car les CPAS ont parfois une certaine autonomie en la matière.

M. Joël Riguelle se réjouit de constater que le MR se rallie à l'objectif d'aider les personnes qui en ont le plus besoin. En ce qui concerne l'urgence, l'orateur estime que les hommes politiques doivent faire en sorte que les gens puissent vivre ensemble. La difficulté de réalisation d'une politique ne doit pas être une prétexte pour retarder l'action.

L'intervenant suggère d'expérimenter un système d'allocation-loyer en collaboration avec les régies communales.

Par contre, ce qui pose problème au cdH, c'est l'idée de verser ce chèque-loyer au bailleur. Ce n'est pas normal en termes d'aide au logement.

M. Olivier de Clippele estime que cette distinction n'est que sémantique. En effet, si on veut imposer au bailleur de respecter certaines normes ou de pratiquer un loyer modéré, il faut qu'il soit au courant de la situation de son locataire. Par ailleurs, l'allocation doit servir au logement, et pas à autre chose. Il est fictif de croire que le bailleur n'est pas au courant de la situation financière de son locataire. Le chèque-loyer n'est pas à cet égard une divulgation insupportable de la vie privée.

La secrétaire d'Etat confirme qu'il y a actuellement 240.000 ménages qui se situent dans les conditions de revenus pour l'accès au logement social : ce n'est donc pas en construisant 5.000 logements, ni en distribuant 17.000 allocations-loyers, qu'on arrivera à résoudre le problème du logement à Bruxelles. Il faut bel et bien réorganiser l'offre. La secrétaire d'Etat estime qu'il faut aussi construire du logement moyen. C'est une politique comme celle-là qui doit être encouragée.

La Secrétaire d'Etat retient la suggestion de M. Joël Riguelle de travailler avec les régies communales. L'arrêté sur les ADIL postule une extension du système qui cible les gens qui quittent un logement insalubre. En ce qui concerne la remarque sur les baux à long terme, la Secrétaire d'Etat donne raison à M. Olivier de Clippele : il s'agit de baux à neuf ans. Mais si les travaux n'ont pas été faits dans les temps, il y a moyen pour le propriétaire de sortir du système après trois ans. Les logements AIS concernent surtout les logements à une chambre et c'est pourquoi il faudrait revoir la grille des loyers, surtout pour les grands logements.

Wat de tekst betreft staat de indiener open voor alle amendementen. Als antwoord aan de heer Joël Riguelle, is de MR niet van plan om de middelen te versnipperen en aan de eerste de beste een huurtoelage te geven : de MR houdt geen rekening met het criterium van de toegangsinkomens voor een sociale woning, omdat 60 % van de bevolking aan deze criteria voldoet. Een bepaald inkomensplafond vastleggen is overigens objectiever criterium dan de inschrijving bij het OCMW, omdat de OCMW's soms een zekere autonomie ter zake hebben.

De heer Joël Riguelle is blij dat de MR ook bereid is om de meest behoeftige personen te helpen. Wat de hoogdringendheid betreft, meent de spreker dat de politici ervoor moeten zorgen dat de mensen kunnen samenleven. De moeilijkheid om een beleid uit te voeren mag geen voorwendsel zijn om de actie te vertragen.

De spreker stelt voor om te experimenteren met een regeling van huurtoelages in samenwerking met de gemeentelijke regieën.

Wat de CDH verveelt, is het idee om deze huurcheque aan de verhuurder te geven. Dat is niet normaal in het kader van steun aan de huisvesting.

De heer Olivier de Clippele meent dat dit onderscheid enkel semantisch is. Indien men de verhuurder wil verplichten om bepaalde normen na te leven of de huurprijs te beperken, moet hij op de hoogte zijn van de situatie van zijn huurder. De toelage moet wel gebruikt worden voor de huisvesting en niet voor iets anders. Men moet niet denken dat de verhuurder niet op de hoogte is van de financiële toestand van zijn huurder. De huurcheque is in dat verband geen ondraaglijke schending van de privacy.

De staatssecretaris bevestigt dat er thans 240.000 gezinnen zijn die voldoen aan de inkomensvoorraarden voor een sociale woning : het is dus niet door 5.000 woningen te bouwen of door 17.000 huurtoelagen te verspreiden dat men het probleem van de huisvesting in Brussel oplost. Het aanbod moet wel degelijk anders georganiseerd worden. De staatssecretaris meent ook dat er middelgrote woningen gebouwd moeten worden. Een dergelijk beleid moet aangemoedigd worden.

De staatssecretaris houdt rekening met het voorstel van de heer Joël Riguelle om met de gemeentelijke regieën samen te werken. Het besluit betreffende de VIHT's bepaalt dat de regeling uitgebreid wordt tot de mensen die een ongezonde woning verlaten. Wat de opmerking over de langetermijncontracten betreft, geeft de staatssecretaris de heer Olivier de Clippele gelijk : het gaat om contracten van negen jaar. Als de werken niet binnen de termijn uitgevoerd zijn, bestaat de mogelijkheid voor de eigenaar om na drie jaar uit het systeem te stappen. De SWB-woningen bestaan vooral uit woningen met een kamer en dat is de reden waarom het overzicht van de huurprijzen herzien zou moeten worden, vooral voor de grote woningen.

M. Alain Daems rappelle la position d'Ecolo à ce sujet. Si la Région veut arriver à un système d'allocation-loyer, il n'est pas nécessaire de légiférer, puisque l'article 131 du Code du logement existe. Si on veut légiférer, il faut d'abord créer des projets-pilotes, pour montrer la faisabilité de ce que l'on envisage de créer.

Dans ce débat, on est à la limite d'une politique du logement et d'une politique de lutte contre la pauvreté. Personnellement, l'orateur estime que le critère du CPAS est intéressant. Mais les CPAS ont également d'autres outils qu'ils peuvent actionner, avec des moyens fédéraux. L'intervenant approuve l'idée de M. Joël Riguelle de travailler avec les régies communales, car les pouvoirs publics ont là un très bon contrôle. Mais pour tout cela, il n'est pas nécessaire de légiférer.

L'orateur rappelle les trois aspects que comporte l'accord du gouvernement :

- le plan logement;
- l'encadrement des loyers;
- l'allocation-loyer (sous la forme d'ADIL, de subsides AIS, ou d'un autre dispositif si on devait constater à un certain moment qu'un créneau n'est pas touché).

Mais il n'est pas question de vider les autres postes pour mettre tous les moyens dans l'allocation-loyer.

M. Olivier de Clippele constate qu'il n'y a pas d'accord aujourd'hui pour voter un texte, mais il constate malgré tout que deux groupes politiques sont favorables à la discussion. C'est pourquoi l'orateur propose, d'une part, que la secrétaire d'Etat remette à la commission les études dont il a été question et dont les membres n'ont pas eu communication, et d'autre part, d'entendre les représentants du Conseil consultatif du logement sur l'état d'avancement de leurs réflexions.

Le président rappelle que Mme Carthé avait déjà demandé à la secrétaire d'Etat les études complémentaires sur l'allocation-loyer.

Mme Michèle Carthé confirme qu'elle a entendu plusieurs groupes politiques faire confiance au gouvernement. Il n'y a donc pas de division dans la majorité.

La secrétaire d'Etat répond que c'est le Conseil consultatif du logement, qui est un organe qui conseille le gouvernement, qui dispose de ces études. Mais ils ne sont pas du tout d'accord sur la manière d'envisager l'allocation-loyer. Si le parlement se met à procéder à des auditions, il y a un risque de créer la confusion.

De heer Alain Daems herinnert aan het standpunt van Ecolo in dat verband. Indien het Gewest een regeling voor de huurtoelages wil invoeren, is het niet nodig om wetgevend op te treden, aangezien artikel 131 van de huisvestingscode bestaat. Indien men wetgevend wil optreden, moet men eerst proefprojecten starten om de haalbaarheid na te gaan.

In dit debat, bevindt men zich op de grens van het huisvestingsbeleid en het beleid ter bestrijding van de armoede. De spreker vindt zelf dat het criterium van het OCMW interessant is. De OCMW's beschikken echter over andere instrumenten die zij in werking kunnen stellen met federaal middelen. De spreker is het eens met de heer Joël Riguelle om met de gemeentelijke regieën samen te werken, omdat de overheid aldus over een zeer goede controlesmogelijkheid beschikt. Maar daartoe moet wetgevend optreden worden.

De spreker herinnert aan de drie aspecten van het regeerakkoord :

- het huisvestingsplan;
- het toezicht op de huurprijzen;
- de huurtoelage (in de vorm van VIHT's, SWB-subsidies of een ander middel als men op een bepaald ogenblik zou vaststellen dat een sector uit de boot valt)

Het is echter niet de bedoeling om de andere posten uit te hollen en alle middelen naar de huurtoelage te laten gaan.

De heer Olivier de Clippele stelt vast dat er vandaag geen akkoord is om vandaag een tekst goed te keuren, maar hij stelt ondanks alles vast dat twee politieke fracties bereid zijn tot een debat. De spreker stelt dan ook voor dat de staatssecretaris aan de commissie de studies voorlegt waarover sprake en die de leden niet ontvangen hebben, en dat de vertegenwoordigers van de adviesraad voor de huisvesting gehoord worden over de vooruitgang van hun gedachtewisselingen.

De voorzitter herinnert eraan dat mevrouw Carthé reeds aan de staatssecretaris de bijkomende studies over de huurtoelage gevraagd heeft.

Mevrouw Michèle Carthé bevestigt dat zij gehoord heeft dat verschillende politieke fracties het vertrouwen aan de regering gegeven hebben. Er is dus geen onenigheid in de meerderheid.

De staatssecretaris zegt dat de adviesraad voor de huisvesting, een adviesorgaan van de regering, over deze studies beschikt. Maar er is geen akkoord over de manier waarop de huurtoelage tot stand moet komen. Als het parlement hoorzittingen organiseert bestaat het gevaar dat er verwarring ontstaat.

La Secrétaire d'Etat confirme que l'accord de gouvernement est bien ce triptyque que M. Alain Daems vient d'évoquer, mais qu'il comporte également certaines mesures fiscales. La secrétaire d'Etat rappelle en outre que les CPAS peuvent jouer un rôle important dans l'aide locative : le CPAS peut par exemple faire des avances non récupérables, etc. Toutes les pistes sont donc ouvertes. Mais il faut savoir quels sont les logements que l'on met à la disposition des gens. La secrétaire d'Etat se dit prête à rencontrer les communes ainsi que les AIS.

Le président rappelle que DULBEA avait réalisé une étude à l'instigation du précédent secrétaire d'Etat au logement, M. Alain Hutchinson. Mais il semble qu'il existe des études complémentaires.

La Secrétaire d'Etat affirme qu'elle ne les a pas commandées elle-même. C'est au Conseil consultatif du logement que ces études circulent.

M. Michel Colson rappelle que les CPAS bruxellois se sont abstenus sur la proposition d'allocations-loyers défendue par le groupe de travail créé au sein du Conseil consultatif du logement, notamment parce que ces allocations pourraient être accordées pour des taudis.

Le président propose de prendre contact avec le Conseil consultatif du logement, afin de se faire remettre les études dont il est question.

La Secrétaire d'Etat propose de le faire elle-même.

Mme Nathalie Gilson propose que la commission auditionne des représentants du syndicat des locataires ainsi que du syndicat des propriétaires.

Mme Michèle Carthé rappelle que ce débat a déjà eu lieu au Conseil consultatif du logement. Il est inutile de faire le travail deux fois.

Le président fait remarquer que rien n'empêche la commission d'organiser ses propres travaux. Il a entendu que, d'une part, M. Olivier de Clippele est ouvert aux amendements et que, d'autre part, au sein de la majorité, certains sont pour le principe d'une allocation-loyer. Peut-être pourrait-on procéder à des auditions : si la commission dispose de l'étude DULBEA, elle pourrait également entendre d'autres intervenants.

M. Mohamed Azzouzi, au nom des partis de la majorité, demande qu'on passe au vote afin de rejeter le texte du MR. En effet, le gouvernement a émis ses remarques et, pour être pratique, il est hors de question qu'on débatte encore sur cette proposition. Le gouvernement prendra ses responsabilités. L'orateur estime qu'il y a lieu de ne pas accepter cette proposition et de passer au vote de rejet.

De staatssecretaris bevestigt dat het regeerakkoord wel degelijk uit de triptiek bestaat waarover de heer Alain Daems het gehad heeft, maar het bevat ook bepaalde fiscale maatregelen. De staatssecretaris herinnert er bovendien aan dat de OCMW's een belangrijke rol kunnen spelen bij de huurtoelage : zo kan het OCMW niet terugvorderbare voorschotten toekennen enzovoort. Alle pistes liggen dus open. Men moet wel weten welke woningen men de mensen aanbiedt. De staatssecretaris is bereid om de gemeenten en de SWB's te ontmoeten.

De voorzitter herinnert eraan dat DULBEA een studie uitgevoerd heeft op verzoek van de vorige staatssecretaris voor de huisvesting, de heer Alain Hutchinson. Er zouden wel aanvullende studies bestaan.

De staatssecretaris bevestigt dat zij die niet zelf besteld heeft. Het is binnen de adviesraad voor de huisvesting dat deze studies de ronde doen.

De heer Michel Colson herinnert eraan dat de Brusselse OCMW's zich onthouden hebben over het voorstel over de huurtoelagen dat verdedigd werd door de werkgroep die binnen de adviesraad voor de huisvesting opgericht was, omdat het gevaar bestond dat die aan krotwoningen toegekend zouden worden.

De voorzitter stelt voor contact op te nemen met de adviesraad voor de huisvesting, om de studies op te vragen waarover sprake.

De staatssecretaris stelt voor om het zelf te doen.

Mevrouw Nathalie Gilson stelt voor dat de commissie een hoorzitting houdt met de vertegenwoordigers van de huurdersvereniging en het Eigenaarssyndicaat.

Mevrouw Michèle Carthé herinnert eraan dat dit debat reeds plaatsgevonden heeft in de adviesraad voor de huisvesting. Het is overbodig om het werk twee maal te doen.

De voorzitter wijst erop dat niets eraan in de weg staat dat de commissie haar eigen werkzaamheden regelt. Hij heeft enerzijds gehoord dat de heer Olivier de Clippele open staat voor de amendementen en anderzijds dat er binnen de meerderheid stemmen opgaan om de huurtoelage in te voeren. Misschien kan men overgaan tot hoorzittingen : indien de commissie over de DULBEA-studie beschikt, zou zij ook andere sprekers kunnen horen.

De heer Mohamed Azzouzi vraagt namens de partijen van de meerderheid dat men tot de stemming overgaat om de tekst van de MR te verwerpen. De regering heeft haar opmerkingen meegedeeld en om praktische redenen is het uitgesloten dat men nog over dit voorstel debatteert. De regering zal haar verantwoordelijkheid nemen. De spreker meent dat dit voorstel niet aangenomen kan worden en vraagt de stemming om de tekst te verwerpen.

M. Olivier de Clippele regrette que la majorité refuse le débat.

M. Mohamed Azzouzi estime au contraire qu'il faut un débat constructif. Le groupe PS n'est pas contre le débat : la commission peut continuer à discuter, mais doit absolument se déterminer aujourd'hui par rapport au texte de la proposition en question.

M. Alain Daems affirme que pour Ecolo, il n'est ni nécessaire ni utile de légiférer en la matière. C'est pourquoi il convient de refuser de légiférer à partir de ce texte, car ce serait tout à fait improductif.

M. Vincent De Wolf rappelle, pour ceux qui n'ont pas vécu les débats en commission lors de la précédente législature, qu'il y avait plusieurs propositions d'ordonnance à ce sujet. L'ancien secrétaire d'Etat, M. Alain Hutchinson, était favorable à cette allocation-loyer. Il avait à ce sujet commandé des études. Or, aujourd'hui la majorité émet clairement la volonté d'enterrer le dossier. Les commissaires de la majorité sont en train de se contorsionner pour éviter le débat.

Par ailleurs, l'orateur fait remarquer qu'on parle beaucoup des AIS, mais celles-ci sont parfois très rentables pour le propriétaire : si on effectue un calcul économique, on constaterait peut-être avec étonnement qu'il s'agit d'un mode de placement sûr par rapport au placement bancaire.

M. Joël Riguelle estime qu'il ne s'agit pas d'enterrer un dossier, mais d'enterrer ce texte qui est tout à fait contre-productif.

Mme Michèle Carthé marque son accord avec les propos de M. Riguelle : légiférer n'est pas souhaitable, et le PS souhaite prendre position.

La discussion générale est close.

De heer Olivier de Clippele betreurt dat de meerderheid het debat weigert.

De heer Mohamed Azzouzi meent daarentegen dat een constructief debat vereist is. De PS-fractie is niet tegen een debat : de commissie kan blijven discussiëren, maar moet vandaag beslissen over de tekst die voorligt.

De heer Alain Daems verklaart namens Ecolo dat het niet noodzakelijk of nuttig is om hier wetgevend op te treden. Men mag deze tekst dus niet als wettekst aannemen, want dat zou niet productief zijn.

De heer Vincent De Wolf herinnert eraan, ter attentie van degenen die de commissiedebatten tijdens de vorige zittingsperiode niet meegemaakt hebben, dat er verschillende voorstellen van ordonnantie in dit verband bestonden. Voormalig staatssecretaris Alain Hutchinson was voorstander van deze huurtoelage. Hij had daarover studies gevraagd. De meerderheid laat vandaag duidelijk weten dat zij het dossier wil begraven. De commissieleden van de meerderheid wringen zich in alle mogelijke bochten om het debat te ontlopen.

De spreker wijst erop dat men veel over de SWB's spreekt, maar die zijn soms zeer rendabel voor de eigenaar : indien men een economische berekening maakt, zou men met verbazing vaststellen dat het een veilige belegging is in vergelijking met de bankbelegging.

De heer Joël Riguelle meent dat men het dossier niet wil begraven, maar enkel deze tekst die contraproductief is.

Mevrouw Michèle Carthé is het eens met de voorstellen van de heer Riguelle : wetgevend optreden is niet gewenst, en de PS wil een standpunt innemen.

De algemene bespreking is gesloten.

3. Discussion des articles

Les différents articles n'appellent aucun commentaire.

Votes

L'article 1^{er} est adopté par 4 voix et 10 abstentions.

Les articles 2 à 8 sont chacun rejetés par 9 voix contre 4 et 1 abstention.

3. Artikelsgewijze bespreking

De verschillende artikelen leiden tot geen opmerkingen.

Stemmingen

Artikel 1 wordt aangenomen met 4 stemmen bij 10 onthoudingen.

De artikelen 2 tot 8 worden elk verworpen met 9 stemmen tegen 4, bij 1 onthouding.

4. Vote sur l'ensemble

La proposition d'ordonnance est rejetée par 10 voix contre 4.

Les Rapporteuses,

Souad RAZZOUK
Céline FREMAULT

Le Président,

Michel COLSON

4. Stemming over het geheel

Het voorstel van ordonnantie wordt verworpen met 10 stemmen tegen 4.

De Rapporteurs,

Souad RAZZOUK
Mevrouw Céline FREMAULT

De Voorzitter,

Michel COLSON

1105/3122
I.P.M. COLOR PRINTING
 02/218.68.00